

2

REGLEMENT INTERIEUR DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS (CALEOL)

En vertu des dispositions de l'article L.441-2 et R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, il est créé, par décision du conseil d'administration de la SCIC AB-Habitat, Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL).

Le présent règlement prend en compte les nouvelles dispositions de l'Article 75 de la Loi Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 ainsi que celles de la Loi ELAN du 23 novembre 2018.

La CALEOL est l'instance décisionnaire en matière d'attribution et a pour objet l'attribution nominative de tous les logements appartenant à AB-Habitat.

Au-delà de l'examen de la demande de logement, les membres de la commission examinent eu égard aux zones géographiques définies par décret en Conseil d'État, et à l'article L442-5-2 du CCH créé par la Loi ELAN du 23 novembre 2018, les conditions d'occupation du logement des locataires. **Il s'agit des contrats de location en cours tous les trois ans.** Le délai de trois ans court à compter de la date de signature des contrats de location. **Le bailleur transmet à la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :**

- **Suroccupation du logement** ("9 m² pour une personne seule, 16 m² pour un couple et 9 m² par personne supplémentaire, dans la limite de soixante-dix mètres carrés pour huit personnes et plus.")
- **Sous-occupation du logement** (différence de plus d'un entre le nombre de personnes vivant au logement et le nombre de pièces habitables) (prise en compte des droits de visite et d'hébergement dotés de justificatifs légaux).
- **Logement quitté par l'occupant présentant un handicap**, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté
- **Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie** nécessitant l'attribution d'un logement adapté
- **Dépassement du plafond de ressources applicable au logement** le bailleur doit proposer à la commission l'examen de l'occupation des logements par des locataires relevant de situations listées dans l'article précité afin d'examiner leur situation tous les 3 ans.

La Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements exerce sa mission dans le respect des Articles L 441-1 et L 441.-2-3 portant respectivement sur les critères de priorité et les modalités de fonctionnement des commissions de médiation et de reconnaissance DALO en prenant en compte les objectifs généraux des attributions de logements sociaux fixés à l'article L 441 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les logements sont attribués dans le respect des dispositions des Articles L 441-1 et suivants et des engagements généraux qui figurent dans la Charte d'Attribution et qui sont définis par les membres du Conseil d'administration.

Lorsque les candidats sont présentés par les réservataires institutionnels et contractuels, la commission attribue les logements dans le respect des modalités de l'Article R441-5 et des termes des conventions de réservation.

Ces orientations ainsi que le règlement intérieur de la commission sont rendus publics.

La CALEOL attribue nominativement chaque logement locatif mis ou remis en location relevant du parc locatif d'AB Habitat, ayant bénéficié d'une aide de l'État ou ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement, y compris lorsque le logement fait l'objet d'un droit de réservation en veillant à la mixité sociale des villes et quartiers selon les critères et au bénéfice, notamment, des demandeurs prioritaires définis aux articles L 441-1, L 441-1-1 et L 441-2-1 L. 441-2-6 et L. 441-2-8 du CCH ainsi qu'au bénéfice des personnes visées au Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Le règlement intérieur de la commission d'attribution définit les règles d'organisation et de fonctionnement de ladite instance (composition, fréquence des réunions, modalités de convocation, règles de quorum, instruction et présentation des dossiers, nature des décisions rendues, ...). Ledit règlement précise par ailleurs les règles applicables à la présidence.

Le règlement intérieur de la CALEOL d'AB-Habitat n'a pas à définir les orientations et la politique d'attribution, celles-ci étant développées par délibération du Conseil d'Administration d'AB-Habitat dans le respect des critères de priorité fixés à l'article L 441-1 du CCH, des critères du DALO (article L 441-2-3 II du CCH), des critères de priorités du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (P.D.A.L.H.P.D) et plus généralement en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L. 441 (objectifs généraux d'attribution).

Les clauses du règlement intérieur de la CALEOL énoncées ci-dessous sont notamment établies conformément aux dispositions précitées ainsi qu'en référence aux articles R 441-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE 1 : COMPOSITION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION

La CALEOL est composée de membres ayant voix délibérative ou consultative (art. 75 de la loi EC / art. L. 441-2 du CCH):

➤ **Avec voix délibérative :**

- de 6 membres désignés par le Conseil d'Administration dont ils doivent être issus et dont l'un des membres devra avoir la qualité de représentant des locataires.
- le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer ou de son représentant, avec voix délibérative pour l'attribution de ces logements. Le maire est un membre de droit de la CALEOL et dispose d'une voix prépondérante en cas de partage égal des voix;
- Préfet du département du siège d'AB-Habitat ou d'un de ses représentant qui peut assister sur sa demande à toute réunion de la CALEOL.
- Du Président de EPCI mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L.441-1 du CCH

➤ **Avec voix consultative :**

- d'un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique, prévu par l'article L 365-3 du CCH.

Le Président de la CALEOL peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

ARTICLE 2 : NOMINATION DU PRESIDENT ET DU VICE PRESIDENT DE LA CALEOL

Les six membres désignés par le Conseil d'Administration élisent en leur sein à la majorité absolue, le Président de la Commission et un Vice-Président en cas d'absence du Président. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu.

ARTICLE 3 : REVOCATION

En cas de faute grave ou de non-respect de l'obligation de réserve et de discrétion, le membre incriminé peut être révoqué par Le Conseil d'Administration.

Le Président du conseil d'administration devra, à cet effet, notifier par recommandé avec accusé de réception au membre qu'il propose de révoquer, les éléments et motivations amenant le Conseil d'Administration à envisager sa révocation et mettre celui-ci en capacité de s'expliquer devant le Conseil d'Administration avant toute prise de décision définitive.

Si la révocation est entérinée, le Conseil d'Administration pourvoit au remplacement du membre révoqué.

ARTICLE 4 : PERIODICITE

La Commission devra se réunir au siège d'AB-Habitat ou en tout autre lieu décidé par le Conseil d'administration au moins une fois tous les 2 mois, conformément aux dispositions de l'article R 441-9 du CCH, ou toutes les 3 semaines lorsque les circonstances le justifient à date et heure fixe selon un calendrier annuel, validé par les membres de la CALEOL, adressé en début de chaque année à l'ensemble des participants.

Elle pourra augmenter ou diminuer la périodicité des séances en fonction de la nécessité.

ARTICLE 5 : CONVOCATION

Une convocation sera adressée aux membres de la CALEOL par tous moyens. L'ordre du jour est joint à la convocation ou est adressé seul lorsque les dates de réunion sont fixées à l'avance.

Le Président par le biais des services d'AB-Habitat confirme, 48 heures au moins avant la tenue de la séance, aux maires concernés par la commission, l'existence de dossiers concernant leur commune. Cette confirmation pourra se faire par tous moyens même verbaux. Ces derniers indiquent l'ordre du jour qui comprend les types et adresses des logements à attribuer et les transmet, par tous moyens, à l'avance aux membres de la commission, mentionnés à l'article 1. En cas d'extrême urgence (relogement suite à incendie par exemple), ce délai peut être raccourci.

Le Préfet devra être également rendu destinataire de la convocation à toute réunion de la CALEOL, de son ordre du jour et du procès-verbal des décisions prises lors de la précédente réunion.

ARTICLE 6 : QUORUM & POUVOIRS

Les règles du quorum sont fixées à la moitié au moins des membres, désignés par le Conseil d'Administration, disposant d'une voix délibérative. La CALEOL pourra donc valablement délibérer dès lors que 3 de ses membres issus du Conseil d'Administration sont présents.

Le pouvoir donné à un membre de la CALEOL peut être pris en compte dans le vote mais pas dans le calcul du quorum.

Chaque membre ayant voix délibérative ne peut donner qu'un seul pouvoir à un autre membre de la Commission de son choix.

En l'absence de quorum, le Président ou le Vice-Président de la Commission convoque à nouveau ses membres dans un délai de cinq jours ouvrables. Celle-ci pourra alors statuer, quel que soit le nombre de membres présents.

En l'absence du Président et du Vice-Président, et sous réserve que le quorum soit atteint, la CALEOL pourra siéger et délibérer après avoir préalablement procédé à la désignation d'un Président de séance.

Les décisions de la CALEOL sont adoptées à la majorité des voix plus une exprimées par les membres présents ou représentés avec voix délibérative.

Seule la voix du maire de la commune sur laquelle sont implantés les logements à attribuer ou de son représentant est prépondérante en cas de partage égal des voix.

Pour chaque dossier, le vote s'effectue à haute voix ou à main levée.

ARTICLE 7 : PRESENTATION DES DOSSIERS

Une fiche de synthèse est établie pour chacune des candidatures. Elle récapitule les principales caractéristiques du logement et les données essentielles de la famille permettant aux membres de la commission d'apprécier le respect des conditions d'attribution et l'adéquation du logement aux besoins et possibilités de la famille, la mention du quartile...

Conformément à l'article 111 de la Loi ELAN et selon l'article L 441-2-8 du CCH, les EPCI ou EPT dotés d'un PLH ou ayant la compétence habitat avec au moins un QPV auront pour obligation de mettre en place un système de cotation de la demande dont les critères retenus seront rendus publics. Cette disposition, en attente d'un décret, devra entrer en vigueur au plus tard le 31 décembre 2021.

Conformément au Décret N° 2007-1677 du 28 novembre 2007 la commission d'attribution doit examiner, sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, au moins 3 demandes pour un même logement à attribuer.

Il est fait exception à cette obligation quand elles examinent les candidatures de personnes désignées par le préfet en application du septième alinéa du II de l'article L. 441-2-3.

La société procède alors comme suit :

- Le réservataire peut déterminer un ordre de priorité pour les candidats multiples désignés, les dossiers sont analysés et présentés à la commission d'attribution, cette dernière pouvant modifier l'ordre des candidats.

Avant l'ouverture de séance, une fiche de présence doit être signée par les participants.

La présentation des dossiers est assurée par le service instructeur d'AB-Habitat. Le secrétariat de la CALEOL est assuré par AB-Habitat.

ARTICLE 8 : MODALITES DE FONCTIONNEMENT ET REGLES D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Il est rappelé qu'il revient au seul Conseil d'Administration de fixer la politique générale d'attribution d'AB-Habitat.

La CALEOL doit donc s'assurer du respect de ses orientations et viser à satisfaire les besoins des personnes disposant de ressources modestes et des personnes défavorisées.

Il est rappelé que la CALEOL attribue nominativement chaque logement locatif (visés à l'article L 441-1 du CCH) aux personnes répondants aux critères du logement social;

Avant toute prise de décision, il est procédé à l'exposé des caractéristiques principales du logement précisant notamment le montant du loyer net, le montant des charges, l'adresse, le type, le mode de chauffage ainsi que l'étage où il est situé.

Chaque dossier de candidature fait l'objet d'une présentation individuelle.

I - Pour l'attribution des logements, la CALEOL devra en vertu des dispositions de l'article L 441-1 du CCH tenir compte :

- Du patrimoine,
- De la composition familiale du ménage,
- Du niveau de ressources du ménage,
- Des conditions de logement actuelles du ménage
- De l'éloignement des lieux de travail et de la proximité des équipements répondant aux besoins des demandeurs.

De même, il est également tenu compte, pour l'attribution du logement, de l'activité professionnelle des membres du ménage lorsqu'il s'agit d'assistants maternels ou d'assistants familiaux agréés.

La CALEOL doit également prendre en considération les critères généraux de priorité pour l'attribution des logements ainsi que l'éligibilité éventuelle du dossier à un dispositif d'aide à l'accès au logement tel que le FSL ou LOCAPASS.

Les personnes considérées comme prioritaires sont celles fixées par décret et reprises dans l'article L 441-1 du CCH, précisées dans la politique attribution.

II - D'une estimation d'un montant d'A.P.L. (Aide Personnalisée au Logement) ou de l'A.L. (Allocation Logement) auquel les candidats pourraient prétendre s'ils devenaient locataires du logement proposé ainsi que l'estimation du montant de leur loyer résiduel, du taux d'effort et du reste à vivre.

Les taux d'effort sont calculés avant et après l'Aide Personnalisée au Logement (APL) ou l'Allocation logement (AL) et le reste à vivre sur la base des ressources et du loyer résiduel et des charges, conformément aux dispositions de l'article R.441-3-1 du CCH et à l'arrêté du 10 mars 2011 publié au Journal Officiel du 18 mars 2011.

III - Du plafond de ressources

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L 441-1 du CCH sont révisés chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers mentionnés à l'article 17-1 de la loi du 6 Juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

La CALEOL s'assurera que l'attribution d'un logement s'inscrit dans le respect de cette disposition, justifiée par la production de l'avis d'imposition de l'année N-2, unique document de référence.

À l'exception des cas particuliers suivants : français rapatriés en situation d'indigence (attestation du Ministère des Affaires Étrangères), réfugiés, bénéficiaires de la protection subsidiaire et apatrides et personnes dans l'impossibilité de produire l'avis N-2 (avis d'imposition du pays d'origine, attestation d'une administration compétente, attestation d'employeur, preuve par tous les moyens des revenus perçus au cours des douze derniers mois dont les montants sont traduits en euros). En effet conformément à l'article r. 441-2-4 du code de la construction et de l'habitation et à l'arrêté du 24 juillet 2013, lorsque tout ou partie des revenus perçus l'avant-dernière année (N-2) n'a pas été imposé en France mais dans un autre État ou territoire, il conviendra de produire un avis d'imposition à l'impôt ou aux impôts qui tiennent lieu d'impôt sur le revenu dans cet État ou territoire ou un document en tenant lieu établi par l'administration fiscale de cet État ou territoire. En cas d'impossibilité justifiée de se procurer un tel document, la présentation d'une attestation d'une autre administration compétente ou, le cas échéant, du ou des employeurs pourra être admise. Ces documents doivent être traduits en français et les revenus convertis en euros ;

Les ressources du demandeur engagé dans une procédure de divorce par consentement mutuel peuvent être évaluées de la même manière (N-2) sur la base des seules ressources du requérant, lorsque la procédure de divorce est attestée par un organisme de médiation familiale. Dans ce cas, la circonstance que le demandeur bénéficie d'un contrat de location au titre du logement occupé par le couple ne peut pas faire obstacle à l'attribution d'un logement.

Si une demande a été déposée par un des membres du couple avant la séparation et qu'elle mentionnait l'autre membre du couple parmi les personnes à loger, l'ancienneté de cette demande est conservée au bénéfice de l'autre membre du couple lorsqu'il se substitue au demandeur initial ou lorsqu'il dépose une autre demande dans le cas où le demandeur initial maintient sa propre demande.

Les dépenses engagées pour l'hébergement de l'un des conjoints ou partenaires en établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes sont déduites des ressources du demandeur, dans la limite du montant annuel donnant droit à réduction d'impôt.

Il est rappelé que les plafonds, calculés par zone géographique, sont fixés par catégories prenant en compte le nombre de personnes composant le ménage demandeur de logement.

Le niveau des plafonds est actualisé chaque année au 1^{er} janvier en fonction de la variation annuelle de l'IRL.

Les membres de la Commission doivent avoir connaissance du plafond de ressources correspondant au type de financement du logement proposé (PLAI, PLS, ...).

La situation des candidats s'apprécie au regard des ressources de l'année N-2 et de la catégorie de la famille. Toutefois, les seules ressources à prendre en compte sont celles du demandeur lorsque :

- Un des conjoints d'un couple est en instance de divorce (cette situation doit être attestée par une ordonnance de non-conciliation ou à défaut par une copie de l'acte de saisine du Juge aux Affaires Familiales dans les conditions prévues au Code de Procédure Civile)
- Une situation d'urgence est attestée par une décision du Juge
- Une personne qui était liée par un pacte civil de solidarité justifie avoir déclaré sa rupture au greffe du Tribunal d'Instance.

Il en sera de même pour les personnes mariées, pacsées ou vivant maritalement, qui justifieront être victimes de violences au sein du couple, par une décision du Juge prise en application de l'article 257 du Code Civil ou par une ordonnance de protection délivrée par le Juge aux Affaires Familiales, en application du titre XIV du livre Ier du même code. Ou attestées par le récépissé d'un dépôt de plainte.

Les enfants à naître seront assimilés à des personnes à charge sur présentation d'un certificat de grossesse dès lors que la grossesse est supérieure à douze semaines (Article R. 441-2-4 du code de la construction et de l'habitation)

Dans certains cas exceptionnels, les dérogations au plafond de ressources non prévues par la réglementation pourront être accordées après autorisation expresse des services de l'État.

Pour toute dérogation, la commission d'attribution s'assurera que celle-ci renvoie aux dérogations légales :

- Dérogation générale sur certains quartiers définis par arrêté préfectoral

Aucune attribution ne peut être prononcée si la demande n'a pas été enregistrée suivant la procédure du « dossier unique ».

Il est interdit d'entériner une liste d'attributaires sans mention du logement effectivement attribué à chacun.

La CALEOL est seule compétente pour attribuer les logements d'AB-Habitat, dans le respect des contingents et droits de réservations applicables. Elle doit être informée de l'ensemble des logements proposés à la location y compris par conséquent ceux qui font l'objet d'un droit de réservation.

ARTICLE 9 : DECISIONS RENDUES

Sauf en cas d'insuffisance du nombre de candidats, la CALEOL examine au moins trois demandes pour un même logement attribué en application des dispositions de l'article R 441-3 du CCH. Il est fait exception à cette obligation lorsque la CAL examine les candidatures de personnes désignées par le Préfet en application du 7ème alinéa du II de l'article L 441-2-3 du CCH (dispositif DALO).

En vertu de l'article R 441-10 du CCH, « toute offre de logement doit indiquer le délai de réponse accordé au bénéficiaire de cette offre pour faire connaître son acceptation ou son refus. Ce délai ne peut être inférieur à dix jours. Le défaut de réponse dans le délai imparti équivaut à un refus ».

Aucun échange hors cadre conformément à la politique attribution d'AB-habitat ni aucune attribution de logement ne pourra être réalisé sans obtenir l'autorisation préalable de la commission d'attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, excepté dans les cas prévus par la loi et qui s'imposeraient à la Société. Dans ce dernier cas, les dossiers feront malgré tout l'objet d'un contrôle purement formel de la part de la Commission. Chaque candidature examinée en Commission doit faire l'objet d'une des décisions suscitées, l'ajournement étant impossible.

Postérieurement à la Commission, le candidat a accès aux informations concernant la décision de la Commission, son rang en cas d'attribution sous réserve de refus du ou des candidats précédents, ainsi que des motifs de la décision en cas d'attribution sous condition suspensive et en cas de non-attribution.

Il a également accès, en présence d'une décision d'attribution, à la description précise du logement proposé et, le cas échéant, le fait que le logement lui est proposé au titre du droit opposable au logement. Les conséquences de son éventuel refus de l'offre de logement ainsi faite, notamment lorsque le logement a été proposé au titre du droit au logement opposable, lui sont également communiquées.

En application de l'article R 441-3 du CCH, pour chaque candidat présenté, la CALEOL prend l'une des décisions suivantes :

• **Décision d'attribution** : La décision d'attribution doit être notifiée par écrit au candidat. Ce dernier devra faire connaître son **acceptation ou son refus dans le délai de 10 jour calendaire à compter de la notification**.

• **Décision d'attribution par classement** : En cas de décision d'attribution par classement, le candidat devra faire connaître son acceptation ou son refus dans le délai imparti par la Commission, conformément à l'article R.441-10 du Code de la construction et de l'habitation, ledit délai ne pouvant être inférieur à 10 jours. En cas de refus, l'attribution du logement est alors prononcée au profit du candidat suivant dans le classement sans qu'il soit nécessaire de soumettre à nouveau le dossier à la Commission. **En revanche, en cas d'acceptation, une décision de non-attribution sera adressée aux candidats de second et troisième rang qu'une fois le contrat de location du logement proposé signé par l'attributaire.**

• **Décision d'attribution sous condition suspensive** : Une décision d'attribution sous condition suspensive sera prononcée par la Commission uniquement lorsqu'une des conditions d'accès à un logement social prévues par le Code de la construction et de l'habitation n'est pas remplie par le candidat au moment de l'examen de sa demande. Ce type de décision emporte l'obligation pour la Société de signer un bail avec l'attributaire sur le logement, objet de l'attribution, si la condition est remplie dans le délai fixé par la décision d'attribution. Ledit délai est laissé à la libre appréciation de la Commission. Ce type de décision ne peut, en conséquence, viser que l'attente de la production d'un document relatif à la justification du respect des plafonds de ressources ou de la régularité du séjour. Dès lors que le candidat justifie avoir réalisé la condition dans le délai imparti, l'attribution est alors automatique, sans qu'il y ait besoin de soumettre à nouveau le dossier en Commission pour faire constater que la condition a bien été respectée. Il en est de même en cas de non-réalisation de la condition. Dans un tel cas, la décision se transforme automatiquement, sans formalité supplémentaire, en non-attribution.

• **Décision de non-attribution :**

La Commission peut prendre une décision de non-attribution du logement proposé dans toutes les hypothèses où elle dispose d'un motif lui permettant de refuser la candidature, autre que celui lié à l'irrecevabilité de la demande au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au parc social.

Toute décision de non-d'attribution doit être communiquée au demandeur dans un document exposant le ou les motifs de non-attribution.

Les motifs suivants peuvent notamment conduire à une non-attribution :

- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement à attribuer ;
- Le demandeur ou son codemandeur est déjà propriétaire d'un logement ;
- Attribution à un autre candidat (dans le cadre d'une attribution par classement) ;
- Non adéquation de la capacité contributive à payer le loyer et les charges locatives ;
- Inadaptation du logement aux besoins (en raison de sa typologie, de sa localisation...) ;
- Non-respect de l'équilibre socio-économique des quartiers ;
- Absence d'offre disponible correspondant aux besoins du demandeur ;
- Dette locative au moment de l'attribution ;
- Tout autre motif argumenté par la CALEOL.

Dans le cas d'un ménage reconnu prioritaire par la Commission de médiation et désigné par le Préfet à la Société pour être relogé, la commission d'attribution concernée se prononce sur l'attribution

d'un logement comme pour toute autre attribution. En cas de refus de la candidature, la Commission devra argumenter sa décision auprès du Préfet ou du délégataire du droit au logement opposable.

• **Décision de rejet pour irrecevabilité** : La décision d'irrecevabilité de la demande est prise par la Commission au regard des conditions législatives et réglementaires d'accès au logement social.

Il en va notamment ainsi :

- en cas d'absence de titre de séjour régulier du demandeur ou de son codemandeur ;
- lorsqu'il est avéré que les pièces communiquées par le demandeur dans le dossier sont falsifiées.
- en cas de dépassement des plafonds de ressources permettant d'obtenir un logement social.

À titre exceptionnel, dans le cas de situation d'extrême urgence, la CALEOL pourra se prononcer à posteriori et après accueil définitif ou temporaire de la famille dans le logement remis en location. Toutefois, ainsi que le précise la circulaire ministérielle du 27 mars 1993, cette procédure particulière devra demeurer tout à fait exceptionnelle.

ARTICLE 10 : BAUX GLISSANTS

Les organismes légalement habilités et les associations déclarées ayant pour objet de sous-louer des logements à titre temporaire à des personnes en difficultés en vue d'exercer des actions nécessaires à leur réinsertion, ainsi que le CCAS, peuvent bénéficier d'un bail glissant, dans les conditions fixées par l'article L.442-8-1 du CCH.

Dans le cas des baux glissants, la CALEOL sera amenée à statuer sur le dossier, **avant** toute attribution à la personne morale.

Lors de l'attribution du logement définitive à une des familles, précédemment occupante (sous locataire) par le biais du bail glissant, la CALEOL devra de nouveau statuer pour vérifier notamment que les conditions de ressources définies pour les personnes physiques s'appliquent également aux personnes logées par ces associations ou établissements publics.

ARTICLE 11 : TRANSFERT DE BAIL/CO-TITULARITE

TRANSFERT DE BAIL

La commission d'attribution veillera au principe de la non-transmissibilité du bail dans le but de ne pas compromettre l'égalité des candidats dans l'accès à un logement social.

Pour toutes les situations des personnes susceptibles de remplir les conditions requises par les articles 14 et 40 de la loi du 06/07/89 (transfert de bail suite à décès ou abandon de domicile du locataire), les dossiers devront être portés à la connaissance de la CALEOL qui statuera sur la suite à donner à la requête en transfert de bail.

Ce transfert étant désormais soumis à une double condition : respect des plafonds de ressources et adéquation du logement à la taille du ménage.

Ces deux conditions ne sont toutefois pas exigées pour les requérants suivants ou le transfert de bail est de droit :

- Le conjoint
- Le partenaire d'un pacte civil de solidarité
- Le concubin notoire
- Les ascendants

- Les personnes handicapées au sens de l'article L.114 du code de l'action sociale et des familles
- Les personnes âgées de plus de soixante-cinq ans à charge...

Les descendants, les ascendants, les concubins notoire ou les personnes à charge y compris les personnes handicapées doivent justifier en outre d'une vie commune de plus d'un an dans le logement.

CO-TITULARITE

La CALEOL est compétente pour examiner certaines situations particulières renvoyant à des personnes qui revendiquent un droit locatif, dans le cadre d'une demande en cotitularité. En effet, en cours de bail et à l'exception des situations de cotitularité légale (couple marié ou lié par un PACS), tout changement de titulaire, cotitulaire, devra faire l'objet d'une information à la CALEOL qui s'assurera du strict respect des règles applicables en matière d'extension de droit locatif.

ARTICLE 12 : APPRECIATION DE L'EQUILIBRE SOCIAL

Pour permettre aux membres de la commission d'attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements de se prononcer sur le respect de l'équilibre social, AB-HABITAT dote cette Commission d'une fiche occupation sociale par cité pouvant être projetées lors des séances. Ces fiches peuvent être consultées pour faire part des informations les plus pertinentes aux membres de la Commission, en tant que de besoin, et sur demande de n'importe lequel des membres.

ARTICLE 13 : LA MUTATION

En cas de sous occupation du logement et en vertu de l'article L 442-3-1 du CCH (Loi MOLLE du 25 Mars 2009), le bailleur doit proposer au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins nonobstant les plafonds de ressources de la famille.

Cette disposition ne pourra pas être imposée pour les locataires âgés de plus de 65 ans, présentant un handicap au sens de l'article L 114 du Code de l'Action Sociale et des Familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap. Cette disposition ne pourra pas être contraignante dans le cas des logements situés en quartiers prioritaires de la ville.

Lorsqu'un logement adapté aux personnes handicapées (au sens de l'article L 114 du Code de l'Action Sociale et des Familles) n'est plus occupé par de telles personnes, le bailleur doit conformément à l'article L 442-3-2 du CCH proposer au locataire un nouveau logement. Cette disposition n'est pas applicable au locataire âgé de plus de 65 ans.

Les attributions réalisées à raison de mutations doivent faire l'objet d'une décision de la commission d'attribution.

ARTICLE 14 : L'ECHANGE DE LOGEMENT

Il s'agit d'une situation où deux locataires occupant deux logements appartenant au même propriétaire et situés dans un même ensemble immobilier, demandent à procéder à un échange de logement entre eux. Cet échange est de droit dès lors qu'une des deux familles concernées comporte au moins trois enfants et que l'échange a pour conséquence d'accroître la surface du logement occupé par la famille la plus nombreuse. Dans ce cas, chaque locataire se substitue de plein droit à celui auquel il succède, pour la durée du bail restant à courir. La Commission en est toutefois informée.

ARTICLE 15 : CONFIDENTIALITÉ ET RESPECT DES DISPOSITIONS RGPD ET DISCRIMINATION

Il est rappelé que toutes les informations relatives aux demandeurs ainsi qu'aux attributions et mises à disposition des participants, à quelque titre que ce soit, relèvent de la plus stricte confidentialité. Compte tenu du caractère nominatif, les membres de la commission sont tenus à la discrétion absolue quant aux informations portées à leur connaissance.

Les discriminations dans l'accès au logement sont prohibées par la loi.

À cet égard, l'article 1er de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs indique qu'« aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du code pénal ». L'interdiction de discriminer concerne les candidats et intervient à toutes les étapes de l'accès au logement : du contenu de l'offre de logement, en passant par la constitution du dossier, jusqu'à l'examen des candidatures par le bailleur.

Les sanctions applicables au non-respect de ces dispositions sont mentionnées à l'article L 2252 du code pénal.

ARTICLE 16 : PROCES VERBAUX DE SEANCE ET COMPTE-RENDU

Les décisions de la commission d'attribution sont consignées par procès-verbal dans un registre, sont signées par le Président de la commission d'attribution ou le Président de séance et sont détenues par le service logement d'AB-Habitat qui en assure l'exécution et la conservation.

La commission devra rendre compte de son activité au Conseil d'Administration au moins une fois par an.

En vertu des dispositions de l'article R 441-9 du CCH, le présent règlement intérieur doit être rendu public selon les modalités incluant sa mise en ligne.